



Colonial



Junta General
Extraordinaria
de Accionistas
2021

28 de junio de 2021



- 01 Resumen ejecutivo
- 02 Estructura de la transacción
- 03 Fundamentos de la operación
- 04 Cronología y ejecución
- 05 Conclusión



Reforzando la plataforma prime de Colonial para el crecimiento internacional

Reforzando la Plataforma Colonial Prime para el crecimiento internacional



LA TRANSACCIÓN: AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN EN SFL

- > Adquisición de la participación del 13% en SFL perteneciente a Predica a cambio de nuevas acciones de Colonial, basadas en el NDV 12/20¹ y el 49% de participación en nuevas JVs en activos en París¹
- > OPA voluntaria sobre las acciones restantes de SFL no adquiridas por Colonial con un descuento sobre NTA y prima sobre el precio de la acción
- > Todos los pasos son simultáneos y sujetos a determinadas condiciones precedentes

RATIONALE 1: “FLIGHT TO QUALITY” A TRAVÉS DE LA ADQUISICIÓN DE ACTIVOS PRIME EN PARÍS

Adquisición de cerca de 1.000€m² de activos Prime en París

- > Mayor exposición a un Portfolio Prime de alta calidad en París
- > Mayor exposición a proyectos emblemáticos en París con elevado potencial de creación de valor
- > Intercambio de activos a cambio del acceso total a ParHolding y W. Plaza con opción de creación de valor
- > Aceleración del programa de crecimiento de Colonial

RATIONALE 2: SÓLIDOS FUNDAMENTOS CORPORATIVOS

- > Simplificación de la estructura accionarial del Grupo y mejora de la visibilidad en los mercados de capitales
- > Refuerzo de la alianza a largo plazo con Predica – un fuerte socio institucional
- > Consolidación de la plataforma prime Pan-Europea para un mayor crecimiento internacional

RATIONALE 3: TRANSACCIÓN EN TÉRMINOS ATRACTIVOS PARA LOS ACCIONISTAS DE COLONIAL

- > Adquisición de cerca de 1.000€m² de activos Prime en París con descuento sobre NAV/NTA
- > Transacción con impacto neutral en NAV/NTA y impacto positivo en el BPA recurrente desde el primer día
- > Aceleración del NAV/NTA e impacto positivo en el BPA en los próximos años
- > Estructura de capital mejorada con 400€m² de capital adicional con un LTV en sólidos niveles de “Investment Grade”
- > Operación aprobada por el Consejo de Administración de Colonial y apoyada por el Consejo de Administración de SFL (incluyendo consejeros independientes)
- > Calendario de ejecución rápido con un impacto total de la operación desde Septiembre de 2021 en adelante

¹ Intercambio de activos en París y creación de nuevas JVs basadas en NDV 12/20 (ajustado por distribuciones de dividendos)

² Importes totales sujetos al resultado final de la OPA

02 Estructura de la transacción



Aumento de la participación en SFL

Aumento de la participación en SFL

- > Adquisición de la participación del 13% de SFL perteneciente a Predica
- > Lanzamiento de una OPA voluntaria dirigida a los accionistas minoritarios restantes de SFL

El Grupo Colonial ha aprobado las siguientes operaciones simultáneas:

1. Adquisición de la participación del 13% de SFL perteneciente a Predica a través de los siguientes pasos:

- > El Consejo de Administración de SFL ha acordado la adquisición de las acciones restantes de Predica en las JVs existentes y la participación del 8% de SFL a cambio de una participación minoritaria en 4 nuevas JVs
 - SFL adquiere un 50% de ParHolding JV y el 34% de Washington Plaza alcanzando la plena propiedad en estos activos
 - Creación de 4 nuevas JVs de activos en Paris, participadas al 51% por SFL y participadas al 49% por Predica
 - Exceso de volumen de adquisición pagado por Predica con acciones de SFL para su amortización a la paridad en NDV 12/20¹
- > El Consejo de Administración de Colonial, sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas, ha acordado adquirir la participación del 5% de SFL perteneciente a Predica a cambio de nuevas acciones de Colonial basadas en la paridad en NDV 12/20¹

2. Lanzamiento de una OPA voluntaria mixta sobre el 5% restante del capital social no perteneciente ni a Colonial ni Predica

- > Oferta mixta de acciones y efectivo en base a la paridad en NDV 12/20¹ y a una prima sobre el precio de las acciones de SFL
 - > 46,66€ en efectivo y 5 acciones de Colonial por cada acción de SFL

Operación aprobada por el Consejo de Administración de Colonial y apoyada públicamente por el Consejo de Administración de SFL (incl. Consejeros independientes)

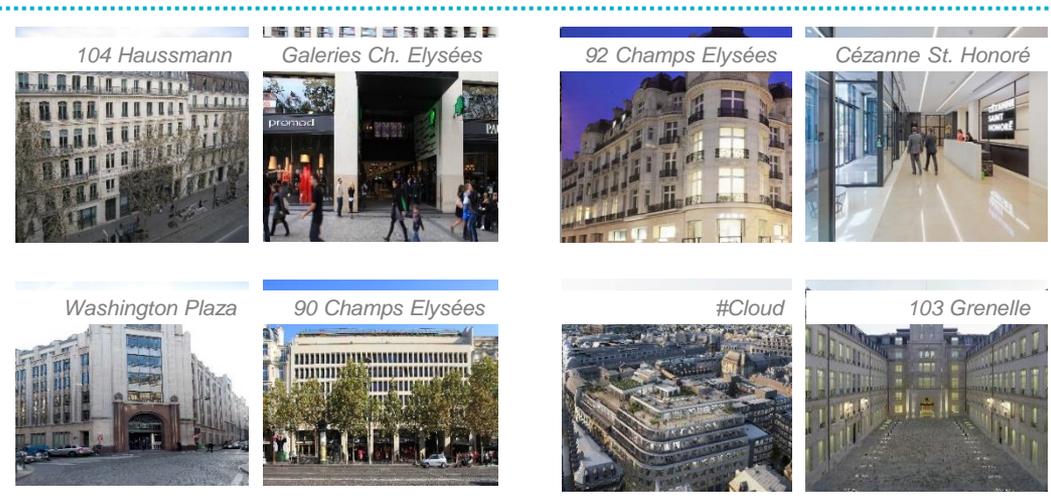
1. Transacción basada en la paridad en 12/20 NDV ajustada por dividendos devengados en los resultados de 2020 de Colonial y SFL

02 Estructura de la transacción

Simplificación de la estructura del Grupo y “Capital Recycling”

INTERCAMBIO DE ACTIVOS

Intercambio de activos a cambio del acceso total a ParHolding y Washington Plaza con opción de creación de valor



AQUISICIÓN SFL EN NDV

NUEVA JOINT VENTURES SFL - PREDICA

	Stake Pre	Stake Post
ParHolding	50%	100%
Washington Plaza	66%	100%

	Stake	Stake
New Joint Ventures	51%	49%

FUENTES Y USOS EN NDV¹

FUENTES		USOS	
Efectivo ²	110€m	13% SFL	592€m
Nuevas Acciones de Colonial ²	342€m	OPA sobre el 5% SFL de minoritarios ²	214€m
Intercambio neto de activos		354€m³	
TOTAL	806€m	TOTAL	806€m

CONSIDERACIONES DE ESTRUCTURA

- > “Capital recycling” del portfolio en manos del Grupo
- > Estructura accionarial simplificada reforzando la alianza a largo plazo con Predica
- > Preservación del régimen SIIC para SFL y la condición de SOCIMI para Colonial
- > Acceso total a activos ParHolding; opción para mejorar la fiscalidad mediante la conversión al régimen SIIC

1. Transacción basada en la paridad en 12/20 NDV ajustada por dividendos devengados en los resultados de 2020 de Colonial y SFL

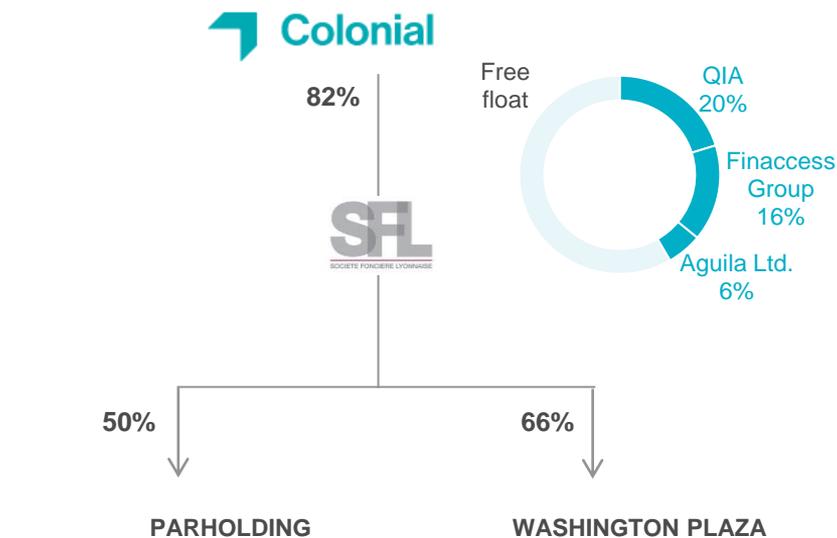
2. Cifras totales sujetas al resultado final de la OPA. Todas las cifras se basan en las acciones restantes de SFL (sin participaciones de Colonial y Predica) y excluyendo las acciones propias a Marzo de 2021

3. Intercambio neto de activos en NTA asciende a 293€m

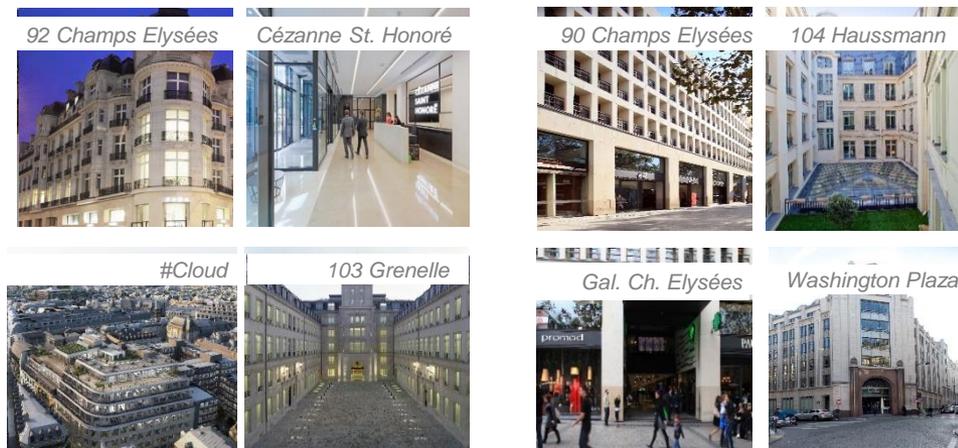
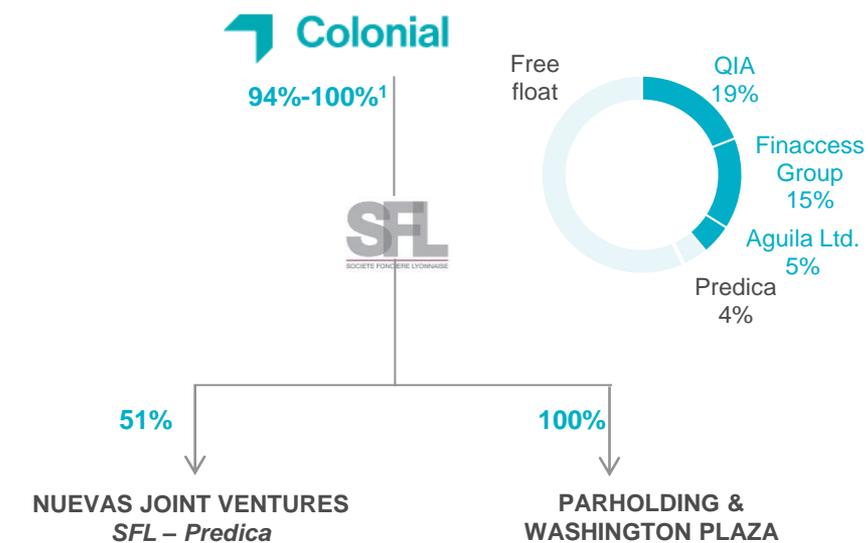
02 Estructura de la transacción

Simplificación de la estructura accionarial del Grupo

ESTRUCTURA CORPORATIVA – PRE TRANSACCIÓN



ESTRUCTURA CORPORATIVA – POST TRANSACCIÓN¹



1. Participaciones finales sujetas al resultado final de la OPA



“Flight to quality” a través de la adquisición de activos prime en París

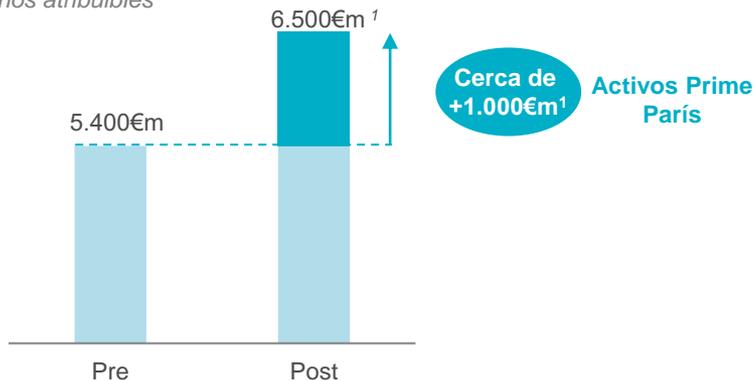
03 Fundamentos de la operación

1 "Flight to quality" a través de la adquisición de activos prime en París

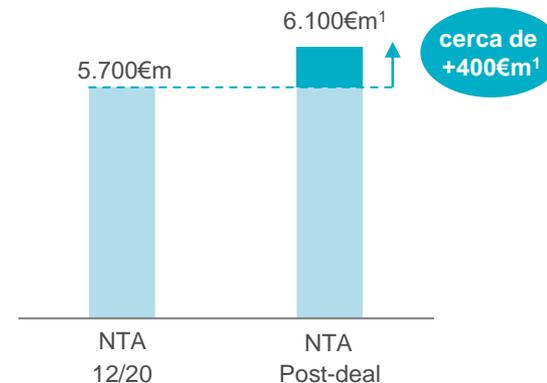
- > Adquisición de cerca de 1.000€m¹ de exposición adicional en activos prime en París a NDV
- > Mayor exposición a grandes proyectos en París con elevado potencial de creación de valor
- > El capital post transacción incrementado en 400€m¹

ADQUISICIÓN DE ACTIVOS PRIME A NDV...

GAV en términos atribuibles

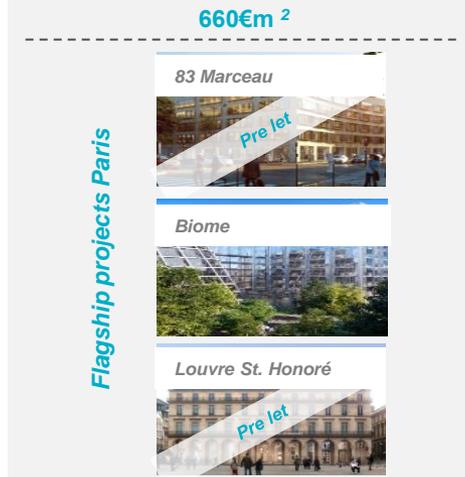
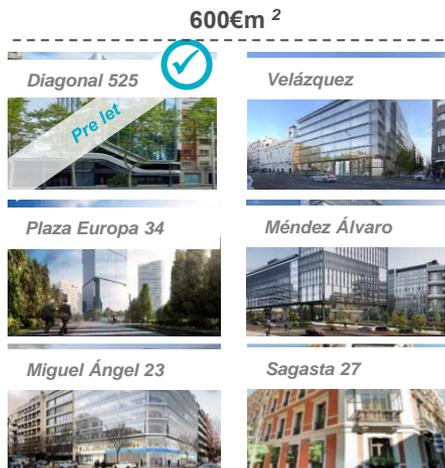


... INCREMENTANDO EL VALOR DE CAPITAL EN 400€m¹



MAYOR EXPOSICIÓN EN LOS PROYECTOS DE PARÍS

Mayor exposición a grandes proyectos en París con elevado potencial de creación de valor



Fuente: SFL información pública

1. Importes finales sujetos al resultado final de la OPA
2. Importes a Coste Total = Precio de Adquisición + capex
3. Portfolio SFL a 12/20

2 Sólidos fundamentos corporativos

- > Simplificación de la estructura accionarial del Grupo
- > Mejora de la visibilidad en los mercados de capitales
- > Sólida estructura de capital

Estructura simplificada con una mejorada visibilidad en mercados de capital

- > Simplificación de la estructura accionarial del Grupo preservando la condición de REIT de Colonial y SFL¹
- > Incorporación de inversores institucionales franceses en la base corporativa de accionistas de Colonial: Predica y SFL minoritarios “free float”
- > Incremento del “free float”. de cerca de 400€m³, +20% vs pre-transacción

Sólida estructura de capital

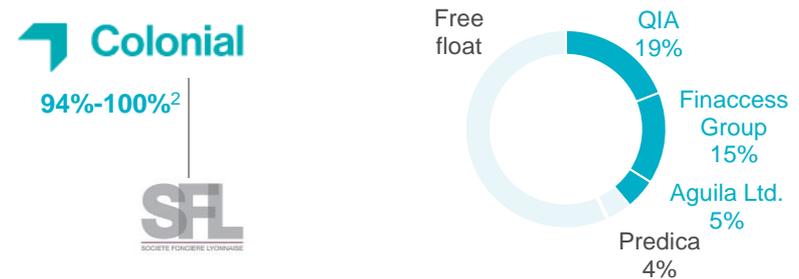
- > Capital adicional – incremento del NTA de cerca de 400€m³
- > LTV permanece en sólidos niveles de “Investment Grade”
- > Mayor exposición a activos Prime en París
- > Diversificación paneuropea

Mejorada plataforma prime paneuropea para el crecimiento internacional

- > Consolidación del liderazgo Pan-europeo de Colonial en Oficinas prime
- > Predica permanece como socio fuerte en París
- > Liderazgo mejorado en ESG a través de mejores prácticas integradas
- > Plataforma reforzada para un mayor crecimiento internacional

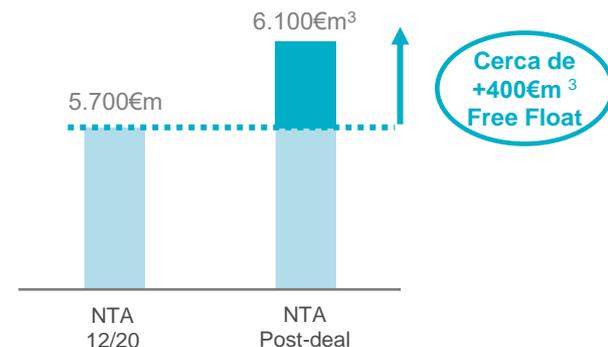
1. Mantenimiento de la condición de REIT: SOCIMI en España y SIIC en Francia
 2. Participaciones finales post transacción sujetas al resultado final de la OPA
 3. Importe final sujeto al resultado final de la OPA

Estructura simplificada²



Estructura de capital sólida con un aumento de la capitalización de “free float”

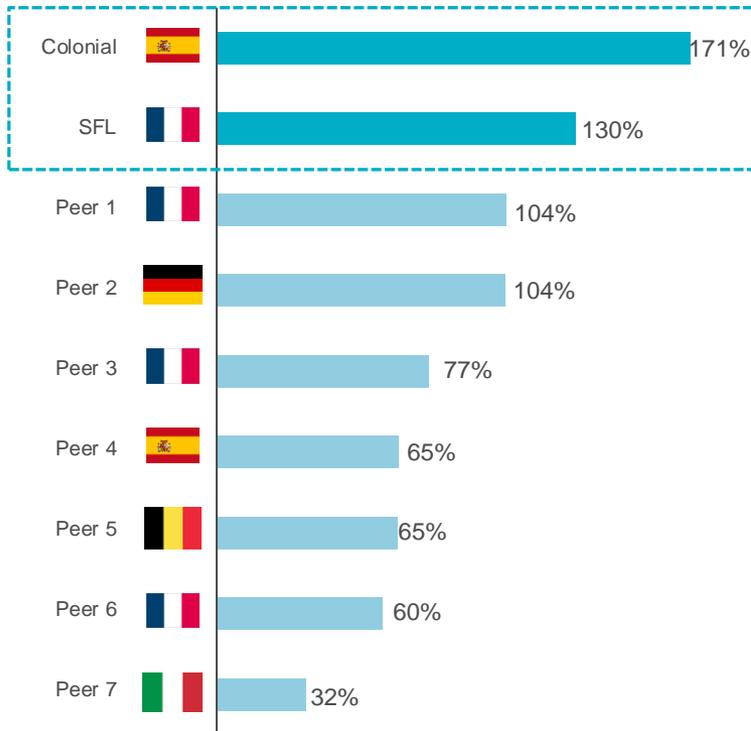
In €m



2 Sólidos fundamentos corporativos

- > Colonial y SFL con un Retorno Total para el Accionista¹ superior a sus comparables
- > Combinación de los equipos directivos en España y Francia con una sólida trayectoria
- > Eficiencias operativas mejoradas y oportunidades de crecimiento a través de una Plataforma paneuropea reforzada

RETORNO TOTAL PARA EL ACCIONISTA¹ 6/14-12/20

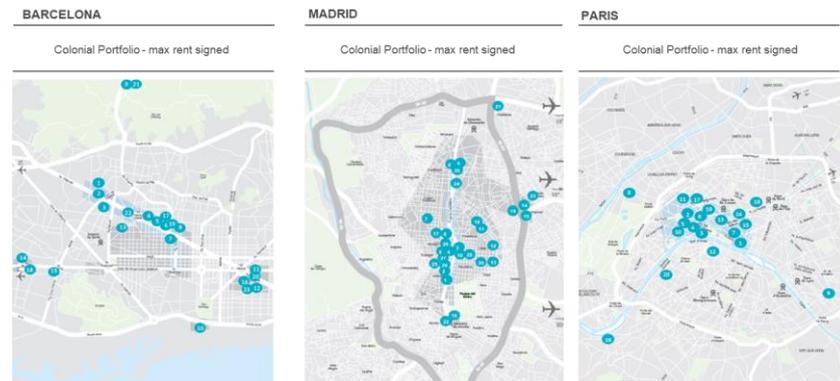


Fuente: Colonial, basado en información pública

1. Crecimiento NAV por acción + dividendos

GRUPO PAN-EUROPEO CON SÓLIDO HISTORIAL

- > Equipos directivos de Colonial y SFL entregando un Retorno Total para los Accionistas¹ superior al del sector
- > Combinación de los equipos directivos en España y Francia con una sólida trayectoria
- > Eficiencias operativas mejoradas y oportunidades de crecimiento a través de una Plataforma paneuropea reforzada



03 Fundamentos de la operación

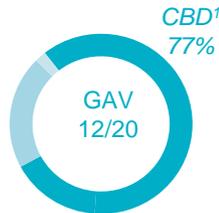
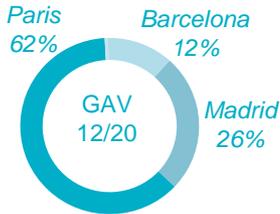
2 Sólidos fundamentos corporativos

- > Refuerzo de la Plataforma Prime de Colonial para el crecimiento internacional
- > Sólida creación de valor mediante el enfoque “prime factory”
- > Retorno superior para los accionistas

LIDERAZGO PANEUROPEO EN OFICINAS PRIME ...

12.000€m GAV

6.000€m NTA



Certificaciones
Leed/ Breeam²
93%



Fuente: información pública de Colonial y SFL

1. GAV 12/20 Portfolio oficinas.
2. GAV 12/20 Portfolio de oficinas en operación
3. Crecimiento NAV por acción + dividendos

... CON FUNDAMENTOS SÓLIDOS

RETORNO TOTAL ³ €/acc.

6/14 to 12/20

Alpha
Prime Factory

+3,9€

Incremento
precio de
alquiler

+1,6€

Yield & others

+1,3€

DPA pagados

+0,9€

Retorno Total
por acción

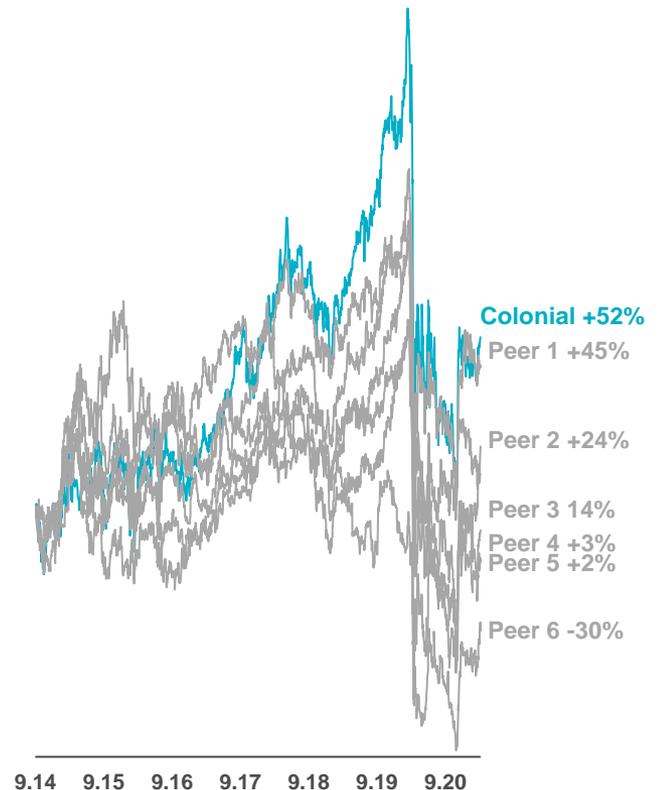
+7,7€

Retorno Total
6/14-12/20

+171%

... PROPORCIONANDO RETORNOS ELEVADOS

A 26 de mayo de 2021



Fuente: Bloomberg

3 Transacción en términos atractivos para los accionistas de Colonial

- > Adquisición de cerca de 1.000€m¹ de activos prime en París con descuento sobre NAV/NTA
- > Transacción neutral en NAV/NTA y con impacto positivo en el BPA recurrente
- > Aceleración del NTA y del impacto positivo en el BPA en los próximos años

Transacción acrecitiva desde el primer día

- > Transacción neutral en NTA
- > Impacto positivo de la operación en BPA recurrente
- > LTV permanece en sólidos niveles de “Investment Grade” con cerca de 400€m¹ de capital adicional

Sólido NTA a medio plazo y acreción en BPA

- > Mayor acceso a la reversión de las rentas del portfolio de París
- > Mayor exposición a la cartera de proyectos de París
- > Cash Flows sólidos
- > Plataforma reforzada para el crecimiento internacional

IMPACTO POR ACCIÓN

Return metric	Corto plazo	Medio plazo
EPRA NTA	-	↑ ↑
BPA recurrente	↑	↑ ↑
Dividendos	↑	↑ ↑
Retorno Total Accionista	↑	↑ ↑

1. Cuantías totales sujetas al resultado final de la OPA

3 Transacción en términos atractivos para los accionistas de Colonial y SFL

- > Precio de la oferta con descuento en el último NAV (NTA) reportado por SFL
- > Liquidez para los accionistas de SFL a niveles de precios atractivos
- > La oferta mixta permite a los accionistas de SFL acceder a acciones líquidas de Colonial de una mejorada plataforma paneuropea

PRECIO DE OFERTA VS. REFERENCIAS

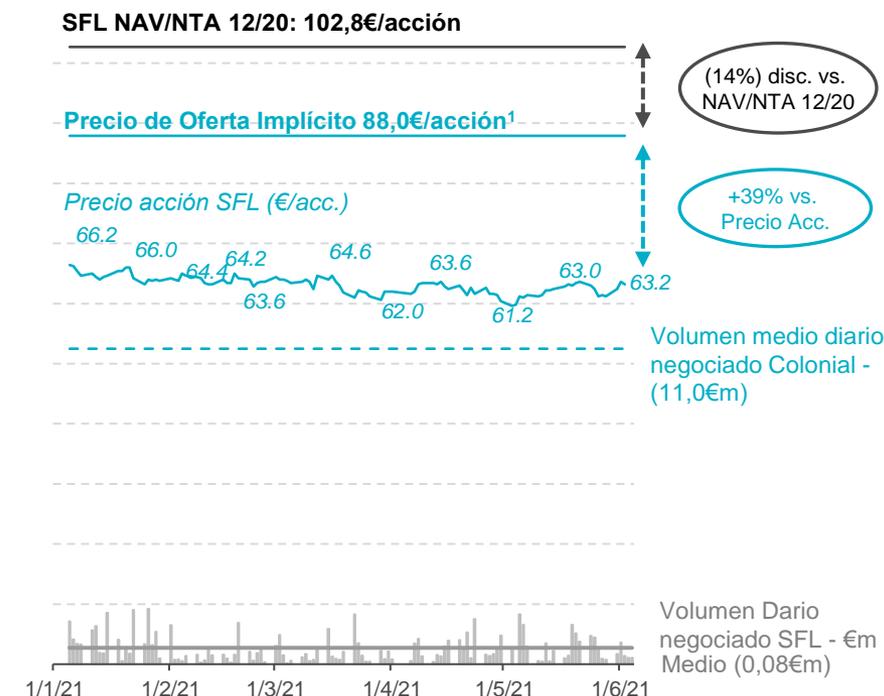
EPRA NAV 12/20 Referencias	12/20 (€/acc.)	Precio oferta ¹ vs referencia
NRV	112,0	(21%)
NAV (NTA)	102,8	(14%)
NDV	98,8	(11%)

Referencias precio acción	€/acc.	Precio oferta ¹ vs referencia
Precio acción (pre-closing ²)	63,2	+39%
3M VWAP ³	62,4	+41%
6M VWAP ³	63,4	+39%

LIQUIDEZ PARA LOS ACCIONISTAS DE SFL

- > La oferta proporciona liquidez para los accionistas de SFL a unos atractivos niveles de precios
- > Liquidez del precio de la acción de SFL muy limitada con un volumen de negociación diario medio de 0,08€m
- > Acceso a Colonial, una acción líquida con amplia cobertura de analistas

PRECIO DE OFERTA VS. REFERENCIAS 2021 YTD²



Fuente: Bloomberg

- 5 acciones de Colonial (a precio de 6MVWAP) por 1 acción de SFL + 46,66€ de efectivo por acción
- Fecha de mercado a 2 de junio de 2021
- Fuente: Bloomberg



Rápida ejecución con un impacto desde Septiembre 2021 en adelante

Rápida ejecución con un impacto desde Septiembre 2021 en adelante

- > Transacción recomendada con un calendario de ejecución corto
- > Junta Extraordinaria de Accionistas a finales de Junio 2021
- > Pleno impacto de la transacción desde Septiembre en adelante

Hitos de Ejecución¹

3 de Junio

Transacción acordada en su totalidad por Colonial, SFL y Predica

Junio

Presentación del Proyecto de Folleto de OPA

Finales de Junio

Junta Extraordinaria de Accionistas de Colonial

Julio / Agosto

Finalización de la OPA y cierre de la transacción

Septiembre

Pleno impacto de la transacción desde septiembre de 2021 en adelante

1. Calendario indicativo, sujeto a cambios

05 Conclusión



Reforzando la plataforma prime de Colonial para el crecimiento internacional



“FLIGHT TO QUALITY” A TRAVÉS DE LA ADQUISICIÓN DE ACTIVOS PRIME EN PARÍS

Adquisición de cerca de 1.000€m¹ de activos Prime en París

- > Mayor exposición a un Portfolio Prime de alta calidad en París
- > Mayor exposición a proyectos emblemáticos en París con elevado potencial de creación de valor
- > Intercambio de activos a cambio del acceso total a ParHolding y W. Plaza con opción de creación de valor
- > Aceleración del programa de crecimiento de Colonial

SÓLIDOS FUNDAMENTOS CORPORATIVOS

- > Simplificación de la estructura accionarial del Grupo y mejora de la visibilidad en los mercados de capitales
- > Refuerzo de la alianza a largo plazo con Predica – un fuerte socio institucional
- > Consolidación de la plataforma prime Pan-Europea para un mayor crecimiento internacional

TRANSACCIÓN EN TÉRMINOS ATRACTIVOS PARA LOS ACCIONISTAS DE COLONIAL

- > Adquisición de cerca de 1.000€m¹ de activos Prime en Paris con descuento sobre NAV/NTA
- > Transacción con impacto neutral en NAV/NTA y impacto positivo en el BPA recurrente desde el primer día
- > Aceleración del NAV/NTA e impacto positivo en el BPA en los próximos años
- > Estructura de capital mejorada con 400€m¹ de capital adicional con un LTV en sólidos niveles de “Investment Grade”
- > Calendario de ejecución rápido con un impacto total de la operación desde Septiembre de 2021 en adelante



Reforzando la plataforma prime de Colonial para el crecimiento internacional

¹ Importes finales sujetos al resultado final de la OPA



Colonial



Junta General
Extraordinaria
de Accionistas
2021

28 de junio de 2021